

Datum: 03.06.2008
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Wilhelmstraße 5, Flst. 167/4
- Errichtung einer Dachgaube mit Loggia
- Neubau einer Garage

| | | | |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|
| Ausschuss für Technik und Umwelt | 17.06.2008 | öffentlich | beschließend |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|

Anlagen:

Lageplan (Maßstab 1:500)
Ansicht Süden (Maßstab 1:100)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen
 - 3.1 Die Zufahrtsfläche zur Garage ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.2 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 3.3 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

und unter folgenden Hinweisen

- 3.4 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.
- 3.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
- 3.6 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn
- 3.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung einer Dachgaube mit Loggia und der Neubau einer Garage.

Das Grundstück Wilhelmstraße 5 (Flst. 167/4) liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich der Wilhelm-, Moltke- und Hauffstraße.

Der Bauherr beabsichtigt, die im Dachgeschoss vorhandenen Wohn- und Schlafräume verstärkt zu nutzen.

Mit der nach Süden ausgerichteten Dachgaube wird mit der Verbesserung der Belichtung und der Belüftung letztendlich die Qualität der Wohnnutzung deutlich verbessert.

Dabei bleibt das Gebäude Wilhelmstraße 5 nach dem Einbau der Dachgaube mit Loggia im Rahmen dessen, was in der näheren Umgebung anzutreffen ist.

Dies trifft auch auf den geplanten Neubau der Garage zu.

Außerdem bietet die Garage die Möglichkeit, ein Fahrzeug auf privater Fläche abzustellen und die Parkierungsproblematik in der Wilhelmstraße etwas zu mindern.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB - unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweise - zu erteilen.